



2015年2月期 第1四半期決算説明資料

July 17, 2014

いちごグループホールディングス株式会社
Ichigo Group Holdings Co., Ltd.



感謝、 そして進化

いちごグループホールディングス株式会社



安心の創造、誠実な経営。

目次

中期経営計画「Shift Up 2016」の進展

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

- ✓ 中期経営計画「Shift Up 2016」の新たな目標追加
- ✓ 営業利益2.9倍、純利益1.4倍の成長(前年同期比)
- ✓ 各セグメントにおける損益内訳
- ✓ 長期借入金比率の増加と借入期間の長期化

総合不動産サービス

- ✓ いちごリートの成長サポート
- ✓ 新規物件取得の早期進展
- ✓ 新規取得物件の概要
- ✓ 「不動産再生」における収益獲得イメージ
- ✓ 【不動産再生】バリューアップ事例(港区 区分所有ビル)

クリーンエネルギー

- ✓ 堅調な事業化進展
- ✓ いちごメガソーラー開発の様子
- ✓ 国内第2号となる総合認証取得
- ✓ クリーンエネルギー事業の将来収益および発電実績

Appendix : 財務データ等

いちごグループについて

「Shift Up 2016」の進展

- いちごグループとして初のPOを実施、株主価値の最大化を目指して2016年2月期までの中期経営計画「Shift Up 2016」を策定
 - ✓ 株主価値の根幹であるEPS(1株利益)の大幅な向上を通じ、株主価値を最大化
- 「Shift Up 2016」の経営指標(KPI)における進捗

区分	2013年2月期 (実績)	2014年2月期 (計画)	2014年2月期 (実績)	2015年2月期 (計画)	2016年2月期 (計画)
売上総利益(百万円)	4,974	7,400	7,435	11,500	15,500
営業利益(百万円)	1,844	3,900	3,912	7,700	11,400
当期純利益(百万円)	1,637	4,000	4,526	6,040	9,050
1株あたり当期純利益(EPS)	3.66 円	8.69 円	9.83 円	12.17円	18.25円
安定収益固定費カバー率	129%	139%	141%	150%	165%

- 2016年2月期末までに東証一部上場実現を目指す

「Shift Up 2016」の完全実現に向けて

中期経営計画「Shift Up 2016」の新たな目標追加

「JPX日経インデックス400」構成銘柄への挑戦

- ✓ 株主重視の姿勢を具現化するため、投資家の重視する指標を元に選定される新しい株価指数への組み入れを目指す
- ✓ 「JPX日経インデックス400」の定量的な指標は、3年平均ROE、3年累積営業利益、選定基準日時点の時価総額
- ✓ 目標期日:2016年8月の定期入替時まで

【JPX日経インデックス400】

資本の効率的活用や投資家を意識した経営観点等グローバルな投資基準に求められる諸要件を満たす会社(投資者にとって投資魅力の高い会社)により構成される。日本取引所グループ、東京証券取引所、日本経済新聞社により開発された新しい株価指数。

定量的な指標によるスコアリングのウエイト

- ・3年平均ROE:40%
- ・3年累積営業利益:40%
- ・選定基準日時点の時価総額:20%

※独立役員の選任、IFRS採用、決算情報英文資料の開示等定性的な要素も加味。

営業利益2.9倍、純利益1.4倍の成長(前年同期比)

「Shift Up」戦略の推進により、成長投資とポートフォリオ改善を目的とした資産売却を加速し、早期収益獲得を実現

- ✓ 収益性の高い物件売却実現により、売上高は減少しつつも大幅増益を実現
前年同期における主な不動産売却による売上高約80億円、売上総利益約2.7億円
→ 当1Qにおける不動産売却による売上高約35億円(▲45億円)、売上総利益約15.7億円(+13億円)

■ 2015年2月期 第1四半期連結業績

区分	2014/02 1Q業績(前年同期)	2015/02 1Q業績	成長率	通期予想	進捗率	(単位:百万円)
						(参考)2014/02 通期業績
売上高	11,023	6,528	0.6倍	42,000	15.5%	35,101
営業利益	767	2,236	2.9倍	7,700	29.0%	3,912
経常利益	742	2,056	2.8倍	6,500	31.6%	3,597
純利益	1,360	1,864	1.4倍	6,055	30.8%	4,526
1株あたり純利益 (EPS)	3.03 円	3.75 円	1.2倍	12.17 円	30.8%	9.83 円
安定収益	1,026	1,639	1.6倍	-	-	4,917
固定費 (固定販管費+支払利息)	803	1,079	1.3倍	-	-	3,499
安定収益 固定費力バ一率	127.8%	151.9%	1.2倍	-	-	140.5%

各セグメントにおける損益内訳

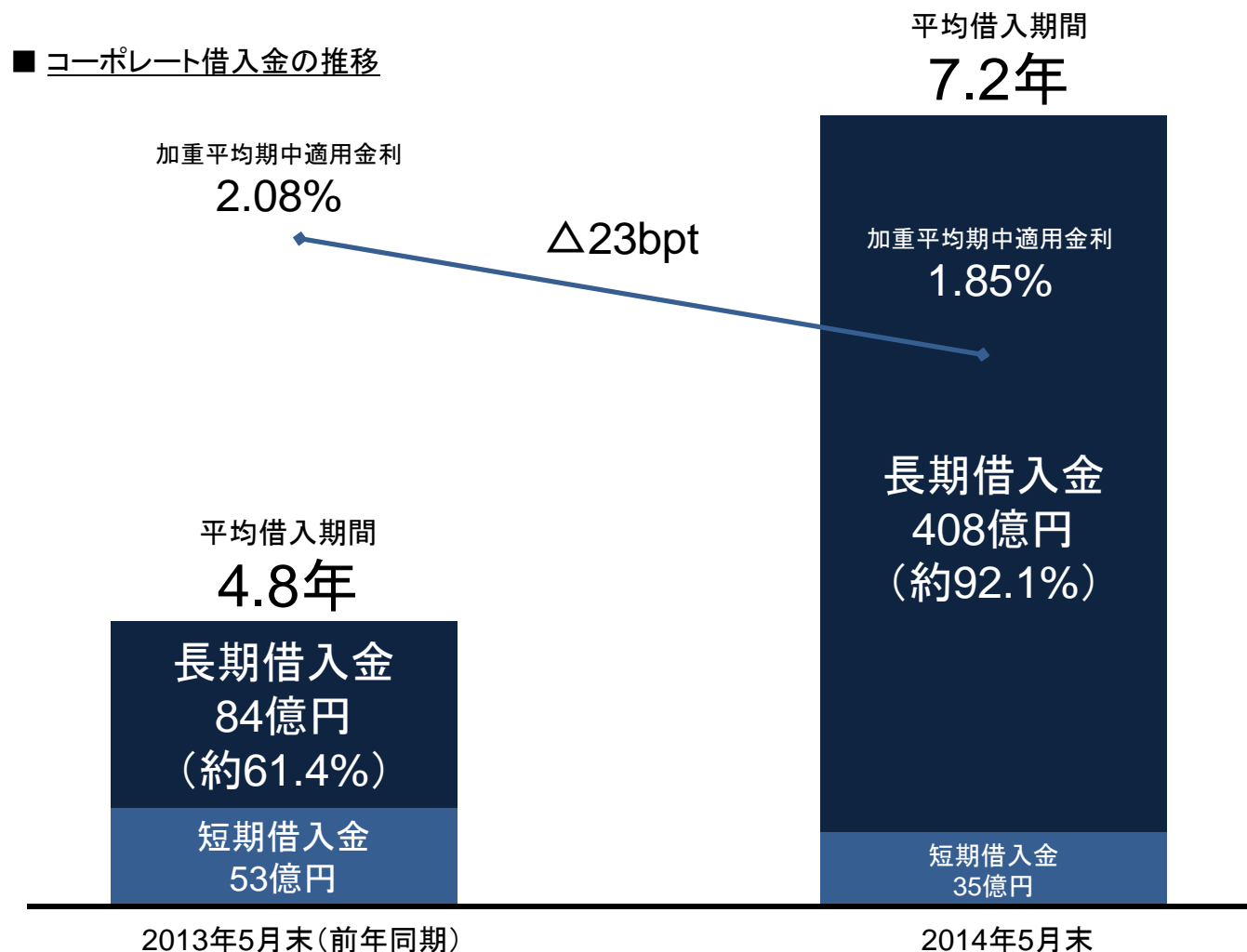
成長投資進展により、不動産賃貸、不動産再生における営業利益が増加
 クリーンエネルギーでは、売電開始による売電収入が増加

(単位:百万円)

セグメント内訳	外部売上高					セグメント利益(営業利益)					各セグメントにおける 損益への主な要因
	2014/02 1Q (前年同期)	2015/02 1Q (実績)	前年同期比	2015/02 通期 (予想)	進捗率	2014/02 1Q (前年同期)	2015/02 1Q (実績)	前年同期比	2015/02 通期 (予想)	進捗率	
アセットマネジメント	1,149	1,095	95.3%	3,634	30.1%	306	207	67.6%	536	38.6%	・期中AMフィー粗利 REIT:193M、私募:32M
不動産賃貸	556	1,322	237.8%	15,591	8.5%	200	831	415.5%	3,000	27.7%	・物件取得による賃貸収入増 ・不動産譲渡益:452M
不動産再生	8,912	3,964	44.5%	21,983	18.0%	411	1,412	343.6%	4,905	28.8%	・物件取得による賃貸収入増 ・不動産譲渡益:1,115M
クリーンエネルギー	0	125	-	793	15.8%	△ 81	△ 41	-	△ 157	-	・売電収入粗利:40M
その他	405	19	4.7%	0	-	△ 3	△ 4	-	△ 43	-	・アドバイザー等フィー粗利:21M
合計	11,023	6,528	59.2%	42,000	15.5%	834	2,405	288.4%	8,241	29.2%	-
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	-	△ 66	△ 169	-	△ 541	-	-
連結財務諸表計上額	11,023	6,528	59.2%	42,000	15.5%	767	2,236	291.5%	7,700	29.0%	-

長期借入金比率の増加と借入期間の長期化

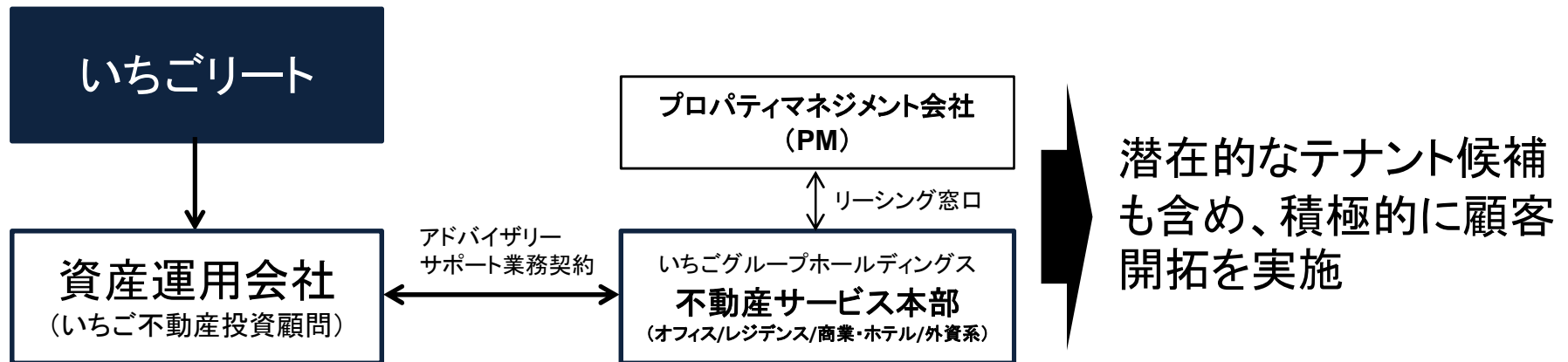
前年同期末と比し、長期借入金の比率が大幅に増加(61.4%→92.1%)
借入金の平均借入期間も 2.4年長期化



総合不動産サービス

いちごリートの成長サポート

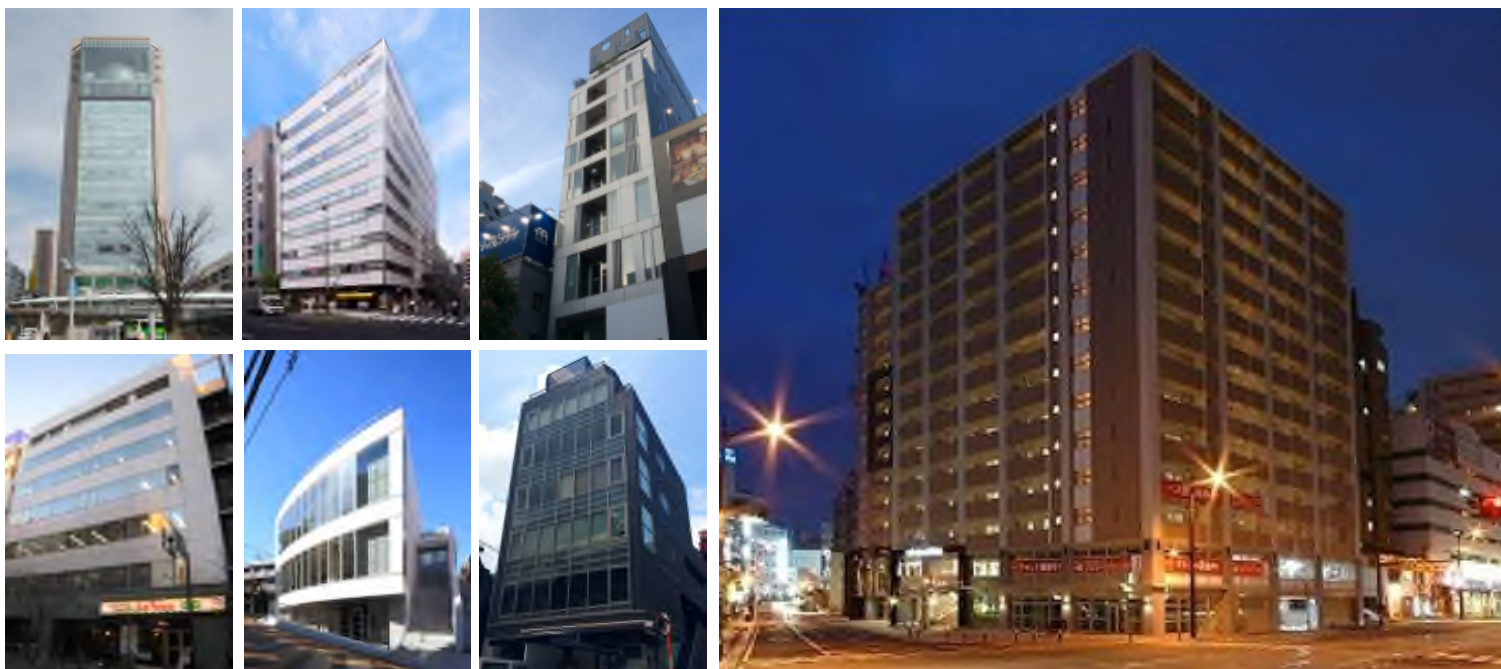
- 当社のPO実施により、物件取得余力が向上（ウェアハウジング機能の強化）
 - ✓ 調達資金の一部をいちごリート等のブリッジ案件取得に充当
 - ✓ 2015年2月期においても、いちごリートのブリッジ想定案件を確保
→ 今後さらなる物件取得を目指す
- 当社の「不動産サービス本部」により、いちごリートのリーシング力を強化
 - ✓ アセットタイプ別の専門チームによるダイレクトリーシングを展開
 - ✓ 個別性の強い中規模ビルの特徴に合わせたカスタムリーシングを実施
 - ✓ 英語を母国語とするメンバーによる外国企業対応の専門チームを新設



新規物件取得の早期進展

前期のPO実施により「Shift Up」戦略をさらに加速し、新規物件取得が大幅に進展し、PO実施後、2014年6月までに約450億円の物件を取得

- ✓ 2015年2月期における約800億円（不動産およびメガソーラー）の成長投資目標に対し、2014年6月末現在、約280億円の不動産を取得
- ✓ 現時点における高確度案件として、約160億円に目処
- ✓ ポートフォリオの改善に向けた資産売却により、約16億円の利益獲得および約20億円の資金回収を実現



新規取得物件の概要

2014年6月末時点新規取得物件(16件 約280億円)

→ 物件取得の進展により、B/Sの主に販売用不動産が大幅増加 (+約160億円)

■ 不動産賃貸

物件タイプ	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月
商業施設	福岡県福岡市	8年	10億円以上20億円未満	2014/04
オフィス	東京都品川区	22年	30億円以上	2014/03
オフィス	福島県郡山市	13年	10億円以上20億円未満	2014/03
オフィス	東京都新宿区	20年	10億円以上20億円未満	2014/03
店舗	神奈川県横浜市	12年	10億円以上20億円未満	2014/05
合計5件			9,216百万円	

■ 不動産再生

物件タイプ	物件所在地	築年数	取得金額	取得年月
商業施設	東京都渋谷区	30年	10億円未満	2014/03
底地	神奈川県藤沢市	-	10億円以上20億円未満	2014/03
オフィス	東京都渋谷区	4年	10億円以上20億円未満	2014/04
オフィス	東京都品川区	24年	20億円以上30億円未満	2014/05
オフィス	東京都品川区	21年	10億円以上20億円未満	2014/05
店舗	東京都港区	5年	20億円以上30億円未満	2014/05
住居	熊本県熊本市	7年	30億円以上	2014/06
オフィス	東京都千代田区	20年	10億円未満	2014/06
オフィス	東京都新宿区	27年	10億円以上20億円未満	2014/06
オフィス	東京都中央区	39年	20億円以上30億円未満	2014/06
オフィス	東京都港区	25年	10億円未満	2014/06
合計11件			18,708百万円	

「不動産再生」における収益獲得のイメージ

□ NOI(純収益)利回り 5.5%、物件価格 20億円の不動産を取得する場合

- ✓ 借入条件 LTV(資産に対する借入割合) 70%、金利 1.5%
- ✓ 保有期間 3年間、保有期間中に0.5億円かけて、水回り他共用部のバリューアップを実施し、NOI 20%向上した上で売却



【取得時】

- ・(年間NOI 110百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 89百万円…①
- ・① ÷ 投資金額 = 14.8%…期中投資利回り

【バリューアップ後】

- ・(年間NOI 132百万円) - (年間金利 21百万円) = 年間収益 111百万円…②
- ・② ÷ 投資金額(6億円+0.5億円) = 17.1%…期中投資利回り

- 取得後3年間の期中収益を獲得の上、NOI 20%UPとなるバリューアップ実施後に売却すると、不動産売却価格も取得金額より20%UP
 $20億円 \times 120\% = 24億円$
→ $24億円 - (20億円 + 0.5億円) = 3.5億円$ のキャピタルゲイン

【結果として】

- ・6.5億円の投資に対して、3年間で6.17億円の収益獲得
→ 1年あたり 31.6%の利回りを実現

□ いちごグループが得意とする「バリューアップ」の手段は、以下等が挙げられる

- ✓ リーシングによるテナント入替、耐震強化、遵法性治癒による価値改善および流動性向上、建物美観や居住性向上、金融技術活用による収益向上等

【不動産再生】バリューアップ事例(港区 区分所有ビル)



物件概要	
所在地	東京都港区三田
用途地域	商業地域
土地	181坪 (598㎡) (全体面積)
延床面積	1,046坪 (3,458㎡) (全体面積)
専有面積	717坪 (2,370㎡) (2F~11Fの事務所面積)
構造	鉄筋コンクリート造14階建
用途	事務所(2F~11F)、共同住宅(12F~14F)
築年	2011年10月
所有形態	区分所有権
アクセス	JR山手線「田町」駅 徒歩約6分
備考	本件対象は2F~11の事務所部分(敷地権割合約80%)

- ・低稼働物件をリーシングリスクを取ることで相対的に割安な価格で取得
- ・取得時NOI利回り(取得総コストベース) 1.0% → リースアップ後、5.9%に向上
- ・PM変更後の適切な管理体制の構築とリーシングチームのネットワークにより潜在的なテナントニーズを取り込み、取得時稼働率 40%を5ヶ月で80%まで向上
- ・さらなるバリューアップ策として、事前に最適なレイアウトをセットアップすることにより、テナント様の円滑なスタートをサポートする新サービス「いちごレイアウトオフィス」を実施

クリーンエネルギー

堅調な事業化進展

2014年6月末時点で、9件(約11MW)のいちごメガソーラーが堅調に稼働

- ✓ 売電開始もしくは開発確定:24案件、約83MW
(内買取価格税抜40円:20案件 34MW、税抜36円:4案件 49MW)
- ✓ 開発確定案件についても順次着工を開始(15案件中9案件が着工)

■ 売電開始もしくは開発確定案件(24案件、83MW)

(2014年4月末時点売電開始:9件、11MW)

メガソーラー名称	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始
いちご徳島東沖洲ECO発電所	四国	2.52	40円	2013年08月
いちご桐生奥沢ECO発電所	関東	1.33	40円	2013年09月
いちご元紋別ECO発電所	北海道	1.40	40円	2014年02月
いちご府中上下町矢野ECO発電所	中国	0.99	40円	2014年03月
いちご室蘭八丁平ECO発電所	北海道	1.24	40円	2014年03月
いちご遠軽清川ECO発電所	北海道	1.12	40円	2014年03月
いちご湧別芭露ECO発電所	北海道	0.80	40円	2014年04月
いちご伊予中山町出淵ECO発電所	四国	1.23	40円	2014年04月
いちご前橋苗ヶ島ECO発電所	関東	0.67	40円	2014年04月

(開発確定:15案件、72MW)

メガソーラー名称	地区	パネル出力 (MW)	買取価格 (税抜)	売電開始 (予定)	着工状況
いちご別海川上町ECO発電所	北海道	0.88	40円	2014年10月	○
いちご豊頃佐々田町ECO発電所	北海道	0.61	40円	2014年10月	○
いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所	北海道	1.93	40円	2014年11月	○
いちご安平遠浅ECO発電所	北海道	1.16	40円	2014年11月	○
いちご豊頃ECO発電所	北海道	1.03	40円	2014年12月	○
いちご東広島西条町田口ECO発電所	中国	2.64	40円	2015年01月	○
いちご厚岸白浜ECO発電所	北海道	0.81	40円	2015年01月	
いちご遠軽東町ECO発電所	北海道	1.24	40円	2015年02月	
いちご名護二見ECO発電所	沖縄	8.44	40円	2015年03月	○
いちご高松国分寺町新居ECO発電所	四国	2.43	36円	2015年03月	○
いちご都城安久町ECO発電所	九州	1.44	36円	2015年07月	○
いちご米子泉ECO発電所	中国	2.61	40円	2015年12月	
いちご山口秋穂西ECO発電所	中国	1.13	40円	2015年12月	
いちご山口佐山ECO発電所	中国	2.36	36円	2016年02月	
いちご昭和村生越ECO発電所	関東	43.01	36円	2017年03月	

2015年2月末までの稼働予定 17件、22MW

2015年3月以降の稼働予定 7件、61MW

いちごメガソーラー開発の様子

現在、9案件 20.56MWの「いちごメガソーラー」が建設着工

■ いちご豊頃佐々田町ECO発電所



■ いちご別海川上町ECO発電所



■ いちご名護二見ECO発電所



■ いちご中標津緑ヶ丘ECO発電所



国内第2号となる総合認証取得

いちご桐生奥沢ECO発電所において、国際規格および国内規格に基づく、第三者検査機関のテュフラインランド ジャパンによる総合認証を取得

- ✓ 総合認証は、発電所の現地評価から、施工段階、運用開始までの全体を検査する、総合的な適合性評価であり、発電所の信頼性を証明するもの
- ✓ ヨーロッパにおいては既に普及しており、今後、日本でも第三者検査機関が、公正に太陽光発電所を評価し信頼性を高めることが求められている
- ✓ テュフラインランドは、世界60ヶ国以上に拠点を有しており、140年の歴史を持つ世界でもトップクラスの第三者検査機関

■ いちご桐生奥沢ECO発電所



■ 総合認証書(テュフラインランド)

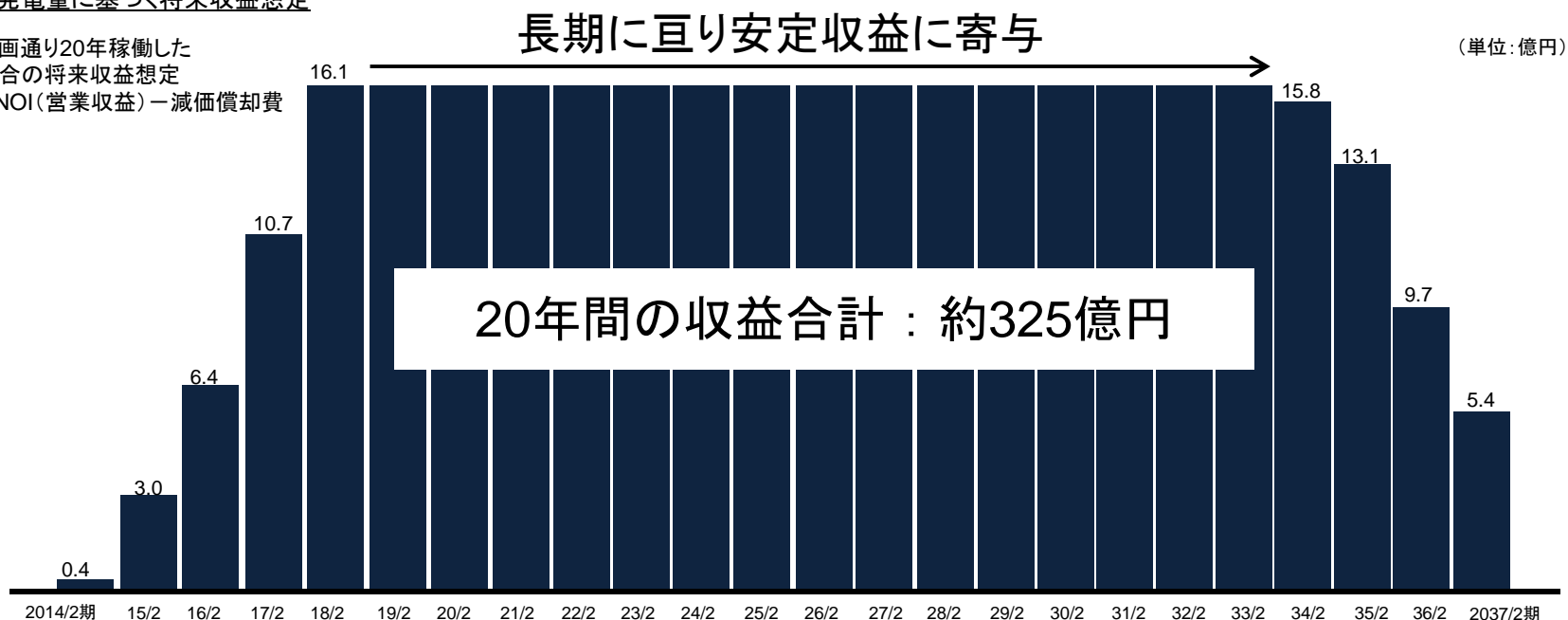


クリーンエネルギー事業の将来収益および発電実績

確定24案件(約83MW)の将来収益想定(減価償却後)はピーク時16億円/年

■ 想定発電量に基づく将来収益想定

※ 計画通り20年稼働した場合の将来収益想定
: NOI(営業収益) - 減価償却費



■ 発電開始後の発電量実績

	2013/08	2013/09	2013/10	2013/11	2013/12	2014/01	2014/02	2013/03	2014/04	2014/05	合計
想定発電量(A) (kwh)	21,977	258,514	351,705	298,064	298,491	322,506	436,129	910,951	1,299,261	1,440,600	5,638,198
発電量実績(B) (kwh)	13,606	300,871	335,627	345,417	320,292	390,386	406,844	963,171	1,445,602	1,611,799	6,133,616
想定対比(B/A)	61.91%	116.38%	95.43%	115.89%	107.30%	121.05%	93.29%	105.73%	111.26%	111.88%	108.79%

これまでの発電実績は、想定発電量に対し、約9%の上ぶれを記録

Appendix : 財務データ等

(変更) 連結ベースの開示内容の充実

従来、当社の連結貸借対照表には、当社グループが運用する私募ファンド（SPC）の他者持分が高い割合で計上されていたことから、当社グループの財政状態を正しく反映することを目的として、ノンリコースローン（非遡及型負債）で調達しているSPCについては連結子会社とせず、持分法を適用した数値を「Pro Forma」として作成しておりましたが、自己投資が増加し、他者持分の比率が低下したため、「Pro Forma」による情報開示から連結ベースの開示内容の充実へと移行することといたしました。

なお、当社グループのリスクを正しく反映するため、バランスシートについては、従前のPro Formaベースのバランスシートと同義であるバランスシートを「リスクベースB/S」と改称し、引き続き掲載いたします。

【参考】報告セグメントの構成

総合不動産サービスとクリーンエネルギーをコア事業とし、「アセットマネジメント」、「不動産賃貸」、「不動産再生」、「クリーンエネルギー」、「その他」にセグメントを分類

■ いちごグループ各社の主な事業領域

	総合不動産サービス			クリーン エネルギー	その他
	アセット マネジメント	不動産賃貸	不動産再生		
いちご不動産投資顧問㈱ (連結子会社)	○	○	○		
いちご地所㈱ (連結子会社)	○	○	○		
いちごECOエナジー㈱ (連結子会社)				○	
いちごマルシェ㈱ (連結子会社)	○	○			
㈱宮交シティ (連結子会社)	○	○			
タカラビルメン㈱ (連結子会社)	○				
いちごグローバルキャピタル㈱ (連結子会社)					○
いちご不動産サービス福岡㈱ (連結子会社)		○	○		

バランスシート(B/S) ハイライト

物件取得およびメガソーラー開発により、販売用不動産、有形固定資産が増加
物件取得の進展により、借入金が増加

(単位:百万円)

区分	2014/02 期末	2015/02 1Q	前期末比
総資産	114,944	136,407	21,463
現預金	24,991	20,493	△ 4,498
営業貸付金	1,100	2,100	1,000
営業投資有価証券	3,583	2,247	△ 1,336
販売用不動産	54,084	70,168	16,084
有形固定資産	21,300	30,614	9,314
無形固定資産	2,686	2,669	△ 17
投資有価証券	4,278	4,409	131
その他	2,922	3,707	785
負債	64,102	83,910	19,808
借入金・社債(ノンリコースローン除く)	30,200	44,399	14,199
ノンリコースローン	24,606	28,285	3,679
その他	9,296	11,226	1,930
純資産	50,842	52,497	1,655
自己資本	48,460	49,927	1,467
少数株主持分他	2,382	2,570	188

バランスシート(B/S) 主な資産のセグメント別内訳

物件取得により、販売用不動産、有形固定資産における不動産賃貸、不動産再生が大幅に増加
メガソーラー開発により、クリーンエネルギーの有形固定資産も堅調に増加

(単位:百万円)

区分	2014/02 期末	2015/02 1Q	前期末比	時価	含み損益
現預金(未配賦)	24,991	20,493	△ 4,498	20,493	0
営業貸付金	1,100	2,100	1,000	2,100	0
不動産賃貸	1,100	1,100	0	1,100	0
不動産再生	0	1,000	1,000	1,000	0
営業投資有価証券	3,583	2,247	△ 1,336	2,620	373
不動産賃貸	369	0	△ 369	134	134
不動産再生	2,125	999	△ 1,126	1,237	238
その他	1,090	1,248	158	1,248	0
販売用不動産	54,084	70,168	16,084	81,769	11,601
不動産賃貸	17,187	25,226	8,039	31,884	6,658
不動産再生	36,897	44,943	8,046	49,885	4,942
有形固定資産	21,300	30,614	9,314	33,212	2,598
アセットマネジメント	48	49	1	50	1
不動産賃貸	16,876	17,950	1,074	20,132	2,182
不動産再生	371	7,027	6,656	7,441	414
クリーンエネルギー	3,939	5,526	1,587	5,526	0
未配賦	66	63	△ 3	63	0
無形固定資産(未配賦)	2,686	2,669	△ 17	2,669	0
投資有価証券	4,278	4,409	131	4,409	0
その他	4,278	4,409	131	4,409	0
その他(未配賦)	2,922	3,707	785	3,707	0
総資産	114,944	136,407	21,462	150,979	14,572

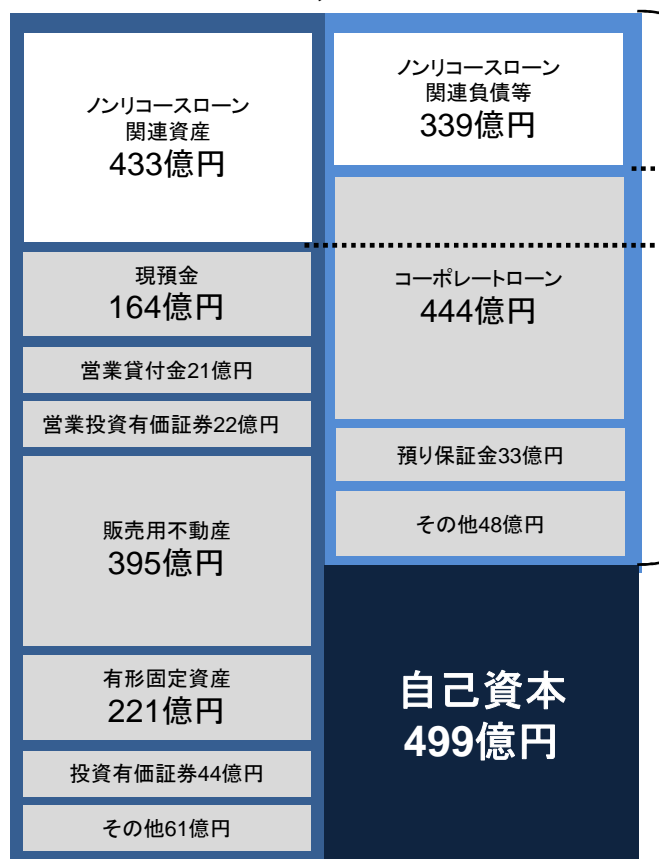
※未配賦：セグメントへの配賦を行っていない、または配賦不能な資産

【参考】当社帰属リスクを前提とした「リスクベースB/S」

【連結バランスシート(B/S)】

自己資本比率 36.6%

総資産 1,364億円



負債
865億円

【リスクベースB/S】

リスクベース自己資本比率 48.7%

総資産 1,024億円



負債
525億円

損益 ハイライト

安定収益基盤と資産売却の進展により大幅に収益拡大

(単位: 百万円)

区分	2014/02 1Q	2015/02 1Q	前年同期比	通期予想	達成率	2014/02 通期
売上高	11,023	6,528	59.2%	42,000	15.5%	35,101
売上原価	9,385	3,270	—	—	—	27,666
売上総利益	1,638	3,257	198.8%	—	—	7,435
販売費及び一般管理費	870	1,021	—	—	—	3,522
営業利益	767	2,236	291.5%	7,700	29.0%	3,912
営業外損益	△ 25	△ 180	—	—	—	△ 315
経常利益	742	2,056	277.1%	6,500	31.6%	3,597
特別損益	668	—	—	—	—	336
税前利益	1,410	2,056	—	—	—	3,933
税金等	14	147	—	—	—	△ 573
少数株主損益	34	44	—	—	—	△ 19
純利益	1,360	1,864	137.1%	6,055	30.8%	4,526

損益 ハイライト(内訳)

物件取得と資産売却の進展により、不動産賃貸、不動産再生セグメントの収益が大幅に拡大

(単位:百万円)

セグメント内訳	売上高			売上総利益			前年同期比 (売上総利益)
	2014/02 1Q	2015/02 1Q	増減	2014/02 1Q	2015/02 1Q	増減	
アセットマネジメント	1,149	1,095	△ 54	704	559	△ 145	79.4%
アセットマネジメントフィー	336	424	88	296	411	115	138.9%
PM/BM 収入	517	631	114	113	112	△ 1	99.1%
その他	294	38	△ 256	294	34	△ 260	11.6%
不動産賃貸	556	1,322	766	325	1,003	678	308.6%
不動産賃貸損益	556	871	315	325	552	227	169.8%
不動産譲渡損益	0	451	451	0	451	451	-
不動産再生	8,912	3,964	△ 4,948	597	1,638	1,041	274.4%
不動産賃貸損益	829	926	97	325	523	198	160.9%
不動産譲渡損益	8,082	3,037	△ 5,045	286	1,115	829	389.9%
その他	0	0	-	△ 14	0	14	-
クリーンエネルギー	0	125	125	△ 4	39	43	-
その他	405	19	△ 386	15	15	0	100.0%
金融関連フィー	13	20	7	13	20	7	153.8%
株式譲渡益	391	△ 1	△ 392	6	0	△ 6	-
その他	0	0	0	△ 4	△ 5	△ 1	125.0%
合計	11,023	6,528	△ 4,495	1,638	3,257	1,619	198.8%

2015年2月期 通期連結業績予想に対する進捗(内訳)

通期連結業績予想に対し、各セグメントとも順調に進捗

(単位:百万円)

セグメント内訳	2015/02 1Q実績(3M)						2015/02 通期連結業績予想(12M)		
	外部売上高	進捗率	売上総利益	進捗率	営業利益	進捗率	外部売上高	売上総利益	営業利益
アセットマネジメント	1,095	30.1%	559	33.5%	207	38.6%	3,634	1,667	536
アセットマネジメントフィー	424	34.4%	411	34.7%	-	-	1,234	1,185	-
PM/ BM 収入	631	26.4%	112	23.5%	-	-	2,393	477	-
その他	38	633.3%	34	566.7%	-	-	6	6	-
不動産賃貸	1,322	8.5%	1,003	24.7%	831	27.7%	15,591	4,064	3,000
不動産賃貸損益	871	16.4%	552	15.4%	-	-	5,307	3,574	-
不動産譲渡損益	451	4.4%	451	92.0%	-	-	10,284	490	-
不動産再生	3,964	18.0%	1,638	28.2%	1,412	28.8%	21,983	5,813	4,905
不動産賃貸損益	926	23.9%	523	22.4%	-	-	3,870	2,333	-
不動産譲渡損益	3,037	16.8%	1,115	32.0%	-	-	18,113	3,480	-
その他	0	-	0	-	-	-	0	0	-
クリーンエネルギー	125	15.8%	39	19.8%	△ 41	-	793	197	△ 157
その他	19	-	15	-	△ 4	-	0	0	△ 43
金融関連フィー	20	-	20	-	-	-	0	0	-
株式譲渡益	△ 1	-	0	-	-	-	0	0	-
その他	0	-	△ 5	-	-	-	0	0	-
合計	6,528	15.5%	3,257	27.7%	2,405	29.2%	42,000	11,742	8,241
調整額 (セグメント間取引消去等)	-	-	-	-	△ 169	-	-	-	△ 541
連結財務諸表計上額	6,528	15.5%	3,257	27.7%	2,236	29.0%	42,000	11,742	7,700

保有資産(不動産投資)における含み損益

含み益を有する信頼性の高い資産構成を維持

■ 自己保有案件の含み損益(オンバランス、いちごグループ単独エクイティ出資案件)

(単位:百万円)

地域	取得費用	簿価 (低価法適用後)	NOI	Cap Rate(取得価額ベース) NOI / 取得価額	Cap Rate(簿価ベース) NOI / 低価法適用後	直近鑑定評価額 (2014年2月末)	含み損益
東京	48,231	44,513	2,853	6.4%	6.8%	52,495	+7,982
東京以外	44,214	42,208	2,960	6.8%	7.2%	47,535	+5,327
合計	92,444	86,721	5,813	6.6%	7.0%	100,030	+13,309

※ Cap Rateは、各案件における個別の Cap Rate 平均値を適用

※ NOI未発生の開発案件(計 約821百万円)を除く

■ ファンド出資持分の含み損益(いちごグループ単独エクイティ出資案件除く)

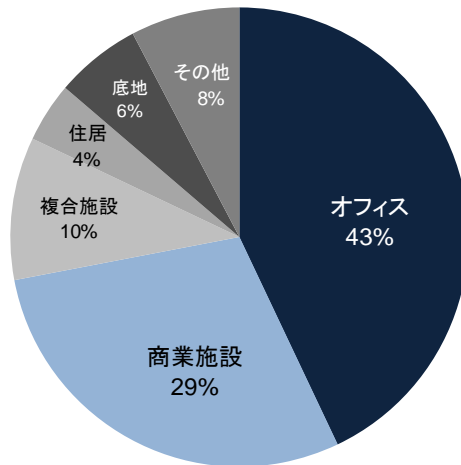
(単位:百万円)

区分	取得費用	簿価 (2014年5月末)	直近鑑定評価額 (2014年5月末)	含み損益
ファンド出資持分	2,066	1,227	1,885	+658

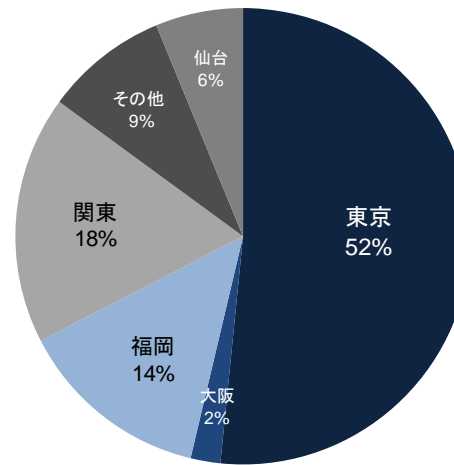
【自己保有資産】ポートフォリオ

首都圏および主要都市の駅近商業施設をはじめ、オフィス、底地、開発案件等幅広く投資
 価値改善余地のある中小規模不動産を積極的に取得

■ 物件タイプ別残高比率

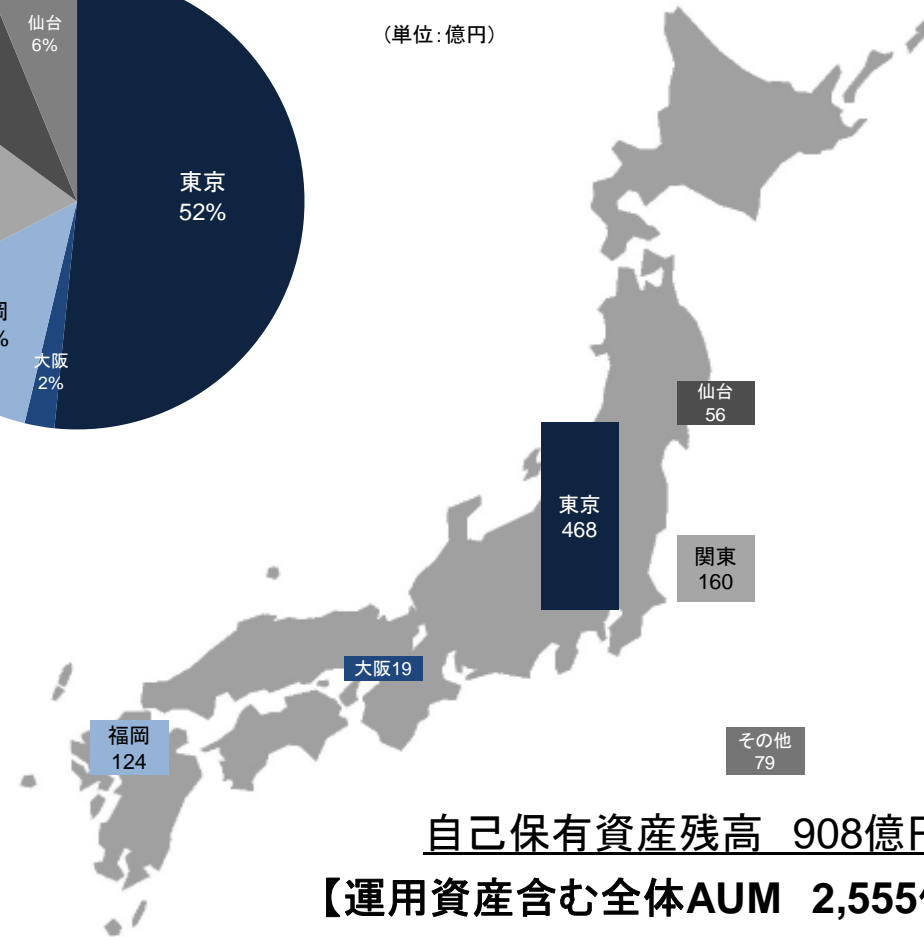


■ 地域別残高比率



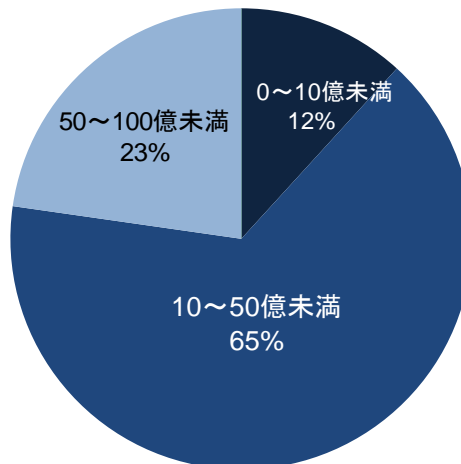
■ 地域別残高

(単位: 億円)



(2014年5月末現在)

■ 物件規模別残高比率



自己保有資産残高 908億円

【運用資産含む全体AUM 2,555億円】

Appendix : いちごグループについて

総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」



代表執行役会長
スコット キャロン

代表執行役社長
岩崎 謙治

代表執行役会長 スコット キャロン

1994年来日、日本開発銀行、バンカース・トラスト、英国プルデンシャルグループを経てモルガン・スタンレー証券株式統括本部長に就任。2006年、いちごアセットマネジメントを創業。2008年10月、当社代表執行役会長に就任し当社グループを統括。東京証券取引所の「企業価値向上表彰」選定委員、経済産業省「持続的成長への競争力とインセンティブ ～ 企業と投資家の望ましい関係構築～」プロジェクトメンバー等を務める。

代表執行役社長 岩崎 謙治

1992年フジタ入社。都市開発事業に従事し数々のプロジェクトを創出。2001年当社の前身であるピーアイテクノロジーに入社し、不動産ファンド事業を立ち上げ、営業全般を統率し当社発展に貢献。2008年10月、当社代表執行役社長に就任し、会長のスコット・キャロンとともに当社グループを統括し、事業成長に向け、指揮する。

いちごグループの「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。

私たちは、いちごグループの中核として、誠実な経営を貫き、国内外の資金による日本の不動産への投資、運用、運用物件の価値向上を通じて、わが国経済の発展、地域の活性化へ貢献するとともに、不動産技術ならびに金融技術を活かした投資商品の開発により、日本の不動産を安心して投資することのできる投資商品の一つとして広く皆様に提供してまいります。

当社は、2000年3月に設立後、不動産流動化における高い技術力を基盤とし、急速な成長を遂げ、2002年11月には株式上場を果たしました。その後、さらに活躍の場を広げ、さらなる飛躍を遂げるとともに企業の安定性と成長性の両立を実現しております。

私たちは、2012年以降、総合不動産サービスの機能強化を目的として、コア事業であるJ-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併し、運用体制の一層の強化を図るとともに、主に中小規模不動産および底地等に関連する商品を取り扱う事業を立ち上げ、資産クラスを問わず、お客様のニーズにさらに広く応えていける体制を構築しております。また、不動産の新たな有効活用を図るため、クリーンエネルギー事業に参入し、積極的に事業展開を行っております。

私たちは、誠実で高潔な志と謙虚な姿勢を忘れることなく、あらゆる能力と情熱を注ぎ、皆様の「安心」の創造に挑戦し続けます。



沿革 いちごグループの歩み

資産流動化の先駆者として事業スタート

- 2000(平成12)年 3月 当社の前身となる株式会社ビーアイテクノロジー設立(不動産ファンド等の運営)
- 4月 旧アセット・マネジャーズ株式会社設立(資産流動化、M&Aビジネス等)
- 2001(平成13)年 8月 旧アセット・マネジャーズ株式会社が西武百貨店池袋店流動化のアレンジメント実施
- 9月 株式会社ビーアイテクノロジーと旧アセット・マネジャーズ株式会社の合併(商号:アセット・マネジャーズ株式会社)

株式上場後、事業拡大を加速

- 2002(平成14)年11月 大阪証券取引所ナスダック・ジャパン市場(現JASDAQ市場、証券コード2337)に株式上場
- 2006(平成18)年 5月 委員会設置会社へ移行
- 12月 CITICグループ(中国最大手の総合金融グループ)の投資運用会社であるCITIC International Assets Management Limitedへ出資
- 2007(平成19)年 4月 私募不動産ファンドの運用を担う資産運用会社を設立(現いちご不動産投資顧問株式会社)
- 2008(平成20)年 3月 持株会社体制へ移行

いちごトラスト大株主となる、資産運用ビジネスをコア事業とした事業の選択と集中

- 2008(平成20)年 8月 いちごトラストに対して第三者割当増資を実施
- 10月 スコット キャロン代表執行役会長、岩崎 謙治代表執行役社長就任
- 2009(平成21)年 2月 社債権者集会(チューリッヒ開催)での議案承認により130億円規模のCB条件変更実現により財務基盤を大幅に強化(2009年3月臨時総会決議を経て変更)

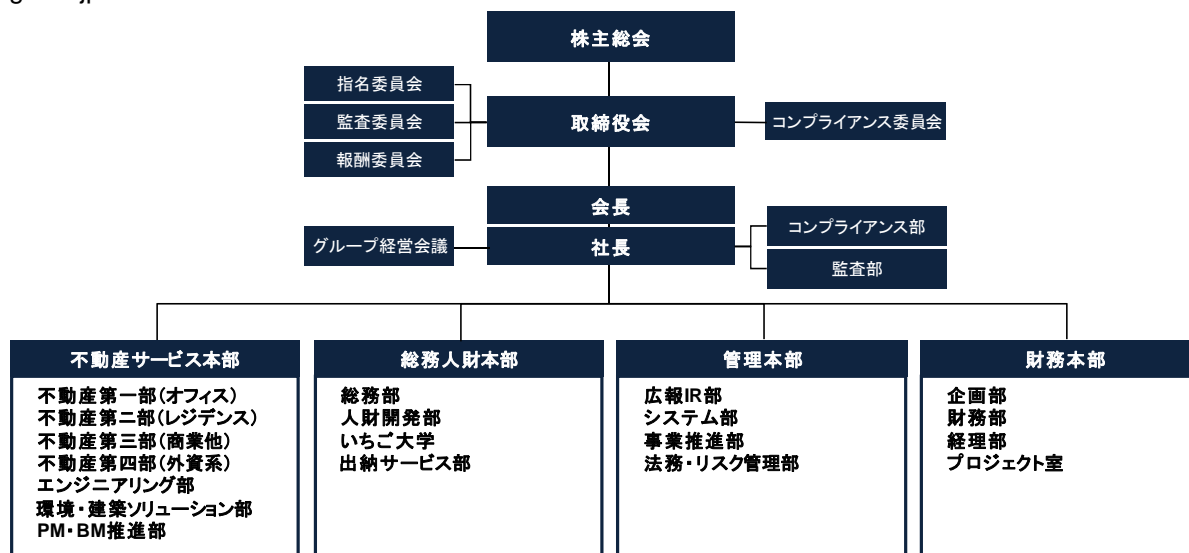
総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」へ

- 2010(平成22)年 2月 CB転換により、いちごトラストが当社の支配株主へ
- 9月 「いちごグループホールディングス株式会社」へ商号変更
- 2011(平成23)年 1月 J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の資産運用会社であるジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社を完全子会社化
中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューションを提供する「いちご地所株式会社」を設立
- 3月 J-REIT「ジャパン・オフィス投資法人」の商号を「いちご不動産投資法人」へ変更
- 8月 J-REIT「FCLレジデンシャル投資法人」の資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社を完全子会社化
- 11月 FCLレジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人のJ-REIT合併(商号:いちご不動産投資法人、証券コード8975)
同日付で、両投資法人の資産運用会社を合併
- 2012(平成24)年 7月 J-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併(新「いちご不動産投資顧問株式会社」誕生)
いちご地所株式会社と金融子会社を合併(新「いちご地所株式会社」誕生)
クロスボーダーM&A支援等を中心とした新規事業を行う「いちごグローバルキャピタル株式会社」を設立
いちごグループ所属女子重量挙げ「三宅宏実選手」、ロンドンオリンピック銀メダル獲得(女子重量挙げ日本初のメダル獲得)
- 11月 クリーンエネルギー事業を推進する「いちごECOエナジー株式会社」を設立
- 2013(平成25)年 11月 いちごグループとして初となる公募増資(PO)を実施、調達金額165億円(いちごリートも同日にPO実施、日本初ダブルPO)
- 2014(平成26)年 1月 中期経営計画「Shift Up 2016」を発表し、革命的な成長に向けた投資を加速

いちごグループホールディングス 会社概要

商号	いちごグループホールディングス株式会社
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー
設立年月日	2000年3月17日
資本金	26,443百万円 (2014年5月末現在)
筆頭株主	いちごトラスト (2014年2月末現在)
グループ事業内容	総合不動産サービス、クリーンエネルギー事業
登録・免許	一級建築士事務所 東京都知事登録第55543号 宅地建物取引業 東京都知事(1)第90527号 建設業許可 東京都知事(特-26)第141677号
上場証券取引所	JASDAQスタンダード (証券コード:2337)
連結子会社数	57社 (2014年5月末現在)
ホームページ	www.ichigo-holdings.co.jp

役員構成	取締役 8名 (内独立取締役 5名) 執行役 12名	
執行役 (2014年3月1日付)	代表執行役会長 グループ統括 代表執行役社長 グループ統括 執行役副社長 社長補佐、不動産サービス本部担当 常務執行役 財務本部担当 上席執行役 総務人財本部担当 執行役 エンジニアリング部、環境・建築ソリューション部担当 執行役 コンプライアンス部担当 執行役 監査部担当 執行役 財務部担当 執行役 事業推進部、プロジェクト室担当 執行役 管理本部担当 執行役 不動産サービス本部担当	スコット キャロン 岩崎 謙治 石原 実 南川 孝 村井 恵理 服部 克彦 中根 晴樹 島津 裕 砥綿 久喜 長尾 賢一 吉松 健行 矢嶋 正明



(2014年3月1日付)

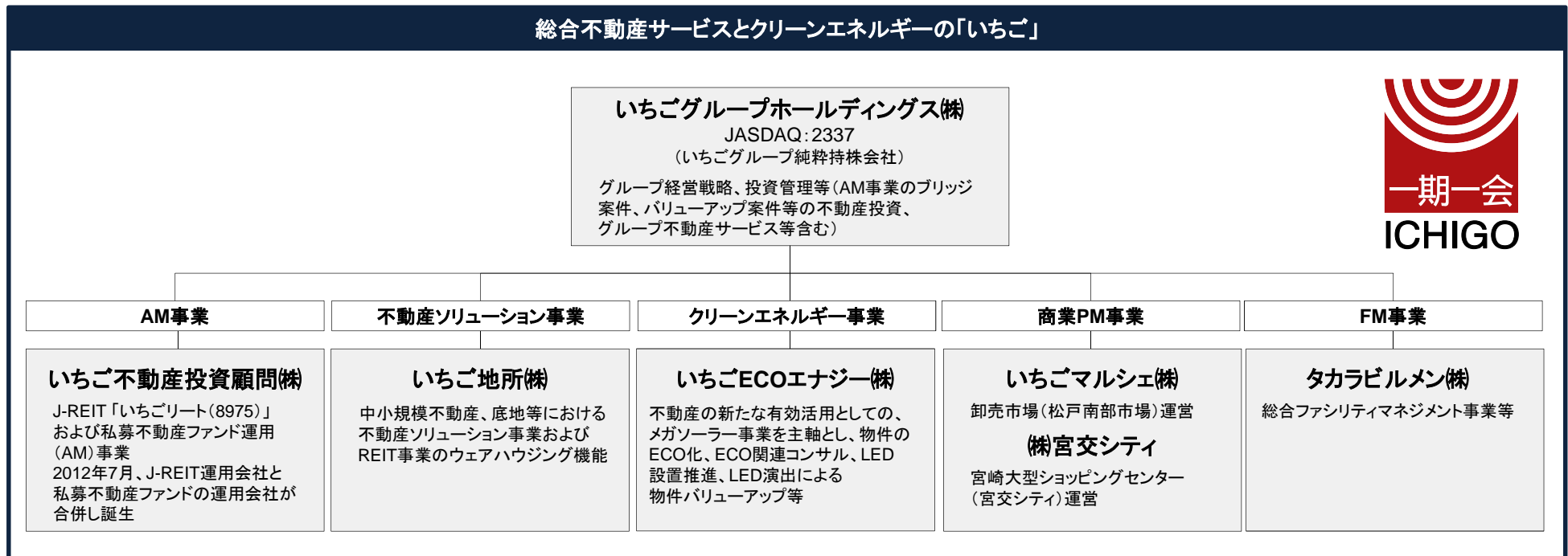
グループストラクチャー

総合不動産サービスとクリーンエネルギー事業の機能強化を推進

- ✓ 不動産運用事業強化のため、J-REIT運用会社と私募不動産ファンド運用会社を合併
- ✓ 中小規模不動産、底地等に関連する商品を扱う新規事業の拡大を加速
 - － REIT事業のウェアハウジング機能を追加 → REIT事業の成長を促進
- ✓ 不動産の新たな有効活用を図るクリーンエネルギー事業開始(2012年11月)
- ✓ 環境負荷軽減やスポーツ支援等のCSR活動も積極的に実施
 - － スポーツ支援ではウエイトリフティング、ライフル射撃の振興を図る



三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)



-
- 本資料は当社グループおよび当社の企業説明に関する情報提供を目的としたものであり、当社グループ会社が発行する有価証券の投資を勧誘する目的で提供されるものではありません。当社グループ会社も、本資料に含まれた数値、情報、意見、その他の記述の正確性、完全性、妥当性等を保証するものでなく、当該数値、情報、意見、その他の記述を使用した、またはこれらに依拠したことに基づく損害、損失または結果についても何ら補償するものではありません。

 - 本資料には、当社グループの見通し、目標、計画、戦略などの将来に関する記述が含まれております。これらの将来に関する記述は、資料作成時点における当社の判断および仮定に基づいており、将来における当社または当社グループの実際の業績または展開と大きく異なる可能性があります。

 - なお、本資料に記載された内容は、資料作成時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。



【お問合せ】

いちごグループホールディングス株式会社
管理本部（広報IR部）
TEL：03-3502-4818 FAX：03-3502-4801
E-mail：IR@ichigo-holdings.co.jp
www.ichigo-holdings.co.jp